

مقابلة اقتصادية

رئيس مجلس الإدارة أكد في مقابلة لـ «الأنباء» أن الشركة استثمرت مليوني دينار بالمشروع.. وتمتلك 30% من «اي دي يو غلوب» التعليمية العبد الجادر: توقعات بتحقيق «إيوان القابضة» أرباحاً بـ 60% من مشروع الوحدات السكنية في مكة المكرمة



وائل العبدالجادر

أعلن رئيس مجلس إدارة شركة إيوان القابضة وائل العبد الجادر أن الشركة انجزت وبنجاح خلال السنوات الثلاث الماضية استراتيجيتها التي ارتكزت بشكل أساسي على الحفاظ وقياس المخاطر بشكل عام والعمل على معالجة أوضاع الاستثمارات بالشركة، مشيراً إلى أن الشركة تسير على خطى ثابتة للارتفاع بالأداء وعدم الاستمرار بتحقيق خسائر إضافية على أصول الشركة مع محاولة تحقيق بعض العوائد من خلال إعادة ترتيب الأصول الموجودة والعمل على تنميتها، وأضاف العبدالجادر في تصريح خاص لـ «الأنباء» أن الأسواق الناشئة هي الأسرع تأثيراً في الأزمات المالية من حيث التراجع في أداؤها، لافتاً إلى أن الطلب الموجود لم يكن بالقدر الكافي للحفاظ على مستوى السوق، على عكس الذي حصل في الكويت بسبب العناية من شح الأراضي، مبيناً أن الإمارات شهدت هبوطاً كبيراً في أسعار العقار كما حدث في سلطنة عمان، بيد أن السوق

الشركة تمتلك أرضاً في الفيوم على مساحة 33 ألف متر وبجاجة إلى مليون دولار لاستكمال البنية التحتية

السعودي لم يتأثر بالأزمة بسبب تعداد سكانها الكبير والطلب المحلي المتزايد، ففي الأسواق العقارية يفضل التركيز على الطلب المحلي وعدم التركيز على الطلب الخارجي، وزاد بأنه كان هناك تقصير في اتخاذ بعض القرارات، لافتاً إلى أن الشركة ركزت استثماراتها في سلطنة عمان، نظراً لوجود فرص مواتية وكانت الأسعار مناسبة نسبياً مقارنة بسوق العقار الخليجي في ذلك الوقت، أي منذ العام 2008. وبالنسبة لعمان، قال العبدالجادر إنها تمتلك مساحات شاسعة من الأراضي المتاحة لذلك حرصت الشركة على أن تكون أراضيها نوعية، فمعظم أراضي الشركة موجودة قرب ميناء صحار وهي منطقة صناعية وذات قيمة مرتفعة فهذا التمرکز في عمان الذي أثر على أداء الشركة منذ الأزمة. وعن مشاريع الشركة في الكويت والخليج، كشف العبدالجادر عن عدة مشاريع، ومنها مشروع مكة المكرمة الذي يبعد نحو 4 كيلومترات

عن الحرم المكي على الخط الدائري حول مكة، مبيناً أن المشروع عبارة عن 36 وحدة سكنية، مضافاً الشركة اشترت الأرض في مكة منذ نحو 5 سنوات وتحديداً في 2008 وقررت في 2010 الدخول في المشروع السكني حول الحرم المكي. ولفت إلى أن إجمالي كلفة المشروع بلغت مليوني دينار (27 مليون ريال سعودي)، معرباً عن أمله في أن يتم التخرج من المشروع في بداية أو منتصف العام 2014، إذ بيع لغاية الآن 50 إلى 60% من الوحدات السكنية في المشروع. وأضاف العبدالجادر أن شركة إيوان تمتلك 75% من المشروع فيما يملك الشرك السعودي 25%، متوقفاً تحقيق أرباح من المشروع بنسبة لا تقل عن 60% على استثمار الشركة بعد بيع كامل الوحدات السكنية في المشروع، إذ يبلغ استثمار الشركة في المشروع أكثر من مليون دينار. وفيما يتعلق بمشروع الشركة في مصر، أوضح العبدالجادر أنه مشروع لتصنيع وتشكيل الحديد

مقام على أرض مساحتها 33 ألف متر في المنطقة الصناعية بمدينة الفيوم القريبة من خط الجزيرة الفيوم، لافتاً إلى أن مجموع الاستثمار في هذا المشروع حتى الآن بلغ نحو 5 ملايين جنيه، شمل استيفاء رسوم الدولة وتسوية الأرض والإجراءات القانونية. وقال أن الشركة بحاجة إلى مليون دولار إضافية لاستكمال خدمات البنية التحتية في الأرض واستكمال المباني الحديدية وشراء المعدات الأولية لبدء العمل. ونكر أن الشركة تجري حالياً مفاوضات مع شركة كورية لتوليد الطاقة من خلال الخلايا الشمسية على جزء من أرض المصنع، إذ يوجد لدى الشركة نحو 26 ألف متر متاحة للاستثمار، فمصنع الحديد مقام على 6 آلاف متر، ومفاوض أكثر من شركة للدخول في تحالفات وشراكات أكثر من مصنع لتصنيع الأرض كجمع للمصانع، إذ تطمح لاستغلال مساحة الأرض لبناء 4 أو 5 مصانع عليها. وفي مجال التعليم، أشار

العبد الجادر إلى أن شركة إيوان تمتلك 30% من شركة «اي دي يو غلوب» أو شركة التعليم العالمية في الكويت، أنه تم تأسيس هذه الشركة المتخصصة في التعليم في الكويت بالتعاون مع د.أبراهيم الخليفي. وتابع: «بدأنا المشروع بتأجير مدرسة في منطقة السالمية ومستمرن للسنة الخامسة، ومع التوسع بحثنا عن بديل، ونفذنا المشروع بنظام الـ (B.O.T) مع شخص وليس مع الدولة، بسبب صعوبة الإجراءات، إذ استأجرنا منه أرضاً لمدة 20 عاماً في منطقة صباح السالم وتم بناء المبنى على مساحة تبلغ نحو 5 آلاف متر مربع وحالياً يخضع لعمليات التشطيب»، معرباً عن أمله في أن يتمكن الشركة في سبتمبر القادم من الذهاب إلى المدرسة الجديدة (مدرسة الحياة الدولية) التي تتسع إلى ألفي طالب. وكشف العبد الجادر عن أن الكلفة الإجمالية لتطوير الأرض والمبنى بلغت نحو 3 ملايين دينار، معظمه تم بتحويل ذاتي، ما يدل على

إنجاز الشركة، التي يبلغ رأسمالها مليون دينار فقط، مشيراً إلى أنه لا يزال ما إذا تم استخدام التسهيلات الأخيرة التي حصلت عليها الشركة من بيت التمويل الكويتي، لكن البناء، مرجحاً أن يكون قد استخدم في أعمال التشطيب، لكن المبنى الأسود تم تشييده بتمويل ذاتي. وفيما يتعلق بأعمال الشركة في قطر، لفت العبد الجادر إلى أن «اي دي يو غلوب» تملك شركة بنسبة 50% لتعود الشركة مرة أخرى لدراسة بعض المشاريع». وشدد على أن قطاع الطاقة زاخر بالفرص، في الكهرباء والمياه وقطاع النفط والغاز، فهذه مجالات واسعة تحتاج إلى متخصصين لاقتناص الصفقة المناسبة وعدم الاستعجال، فالأزمة المالية «فلترت» العقول والفرص، والمستثمرين أكثر حذراً من الدخول في مشاريع غير محسوبة من جميع الجوانب. وأضاف أن الشركة تدرس فرصاً في مجال الطاقة بالسعودية ودول خليجية وعربية.

عبد الرحمن خالد

توقعت خفض معدلات الفائدة بالتزامن مع قرار الاحتياطي الفيدرالي الأميركي بين بنهاية 2014 أو 2015 «بيتك للأبحاث»: ارتفاع التضخم إلى 3% في مايو وفقاً للمؤشر الجديد

العربية.نست: أظهرت دراسة بريطانية حديثة أن معظم العقارات الجديدة في وسط العاصمة لندن (نحو 75% منها) تباع لمشتريين من خارج المملكة المتحدة، وذلك عبر سلسلة من الإعلانات المكثفة خارج بريطانيا، التي تجذب مستثمرين من جميع أنحاء العالم للاستثمار، بل إنه بفضل تلك الحملات الإعلانية فإن هذه المنازل تكون معروضة للبيع لمستثمرين خارج بريطانيا قبل أن يكون لدى المواطن في المملكة المتحدة أي دراية بها. ووفقاً لإحدى الصحف السعودية، تشير مجموعة نايت فرانك العقارية إحدى أكبر المجموعات العقارية البريطانية، إلى أن المشتريين الأجانب ملأوا هذا العام 75% من ملاك العقارات الجديدة في وسط العاصمة البريطانية، بينما كانت نسبتهم في العام الماضي لا تتجاوز 27%. وأن أكثر من نصف الوحدات السكنية الجديدة يبعث لمشتريين من سنغافورة وهونغ كونغ والصين وماليزيا.

ويعتقد بعض رجال الأعمال في مجال العقارات في بريطانيا، أن سوق العقارات في وسط العاصمة تشهد تحولاً، أبرز ملامحه تكمن في أن المشتريين التقليديين وهم الأثرياء البريطانيين، ينسحبون لمصلحة المشتريين الأجانب، وهو ما يتناقض مع السياسات الرسمية المعلنة من قبل حكومة المحافظ الحاكم بجعل السكن في لندن متاحاً بدرجة أكبر للطبقة المتوسطة البريطانية. ويقول مدير إدارة المبيعات في شركة أندرو ريف البريطانية للعقارات ريتشارد دين، إن ظاهرة بيع العقارات خاصة المنازل الجديدة في وسط لندن للأجانب خاصة ثقافة شراء العقارات في بريطانيا مسألة شراء وحدات سكنية قبل الإنشاء، أو على الخرطة، بخلاف ثقافة شراء العقارات في البلدان الآسيوية التي تعتمد على شراء المنزل أو العقار وهو مجرد رسم هندسي». وتشير الإحصائيات الرسمية إلى أن عدد المنازل التي شيدت في لندن العام الماضي بلغ 18000 وحدة سكنية أي ما يوازي 15% من إجمالي الوحدات التي أنشئت في المملكة المتحدة خلال العام نفسه. ويقدر المختصون أن هذه النسبة يمكن أن تتراجع بنحو 40% إذا توقفت شركات المقاولات عن عرض ما تقوم بتشييده للبيع على المستثمرين الأجانب. ويقول آدم تشلين من مؤسسة جي إل إل للأبحاث التي أجرت دراسة تفصيلية حول المشتريين الأجانب للعقارات في لندن (85% من المستثمرين الأجانب يشتررون عقارات تراوح قيمتها بين 400 ألف و600 ألف جنيه استرليني ثم يقومون بتأجيرها، وهم في الحقيقة ينتمون إلى فئة الطبقة المتوسطة وليس المليونيرات».

توقعت خفض معدلات الفائدة بالتزامن مع قرار الاحتياطي الفيدرالي الأميركي بين بنهاية 2014 أو 2015 «بيتك للأبحاث»: ارتفاع التضخم إلى 3% في مايو وفقاً للمؤشر الجديد



بصورة عامة أثر حركة أسعار الفائدة التي يحددها الاحتياطي الاتصادي (البنك المركزي الأميركي) حيث بشكل الدولار الجزء الأكبر من ترجيح السلة التجارية للعملة. وقد أشار مجلس الاحتياطي الفيدرالي في الولايات المتحدة في وقت سابق إلى أنه سحافظ على انخفاض أسعار الفائدة على الأقل حتى نهاية 2015 قبل الشروع في أي تدابير لتشدد السياسة النقدية، إلا أنه وبعد خبطه لإنهاء برنامج التيسير الكمي في أكتوبر 2013، يتوقع أن تحدث زيادة في أسعار الفائدة لمجلس الاحتياطي الفيدرالي في الولايات المتحدة في وقت سابق عن 2015، وفي حالة حدوث رفع لأسعار الفائدة في الولايات المتحدة والذي نرجح أن يتم خلال 2014، فإن ذلك قد يشجع بنك الكويت المركزي على رفع أسعار الفائدة لديه بصورة مماثلة لأسعار الفائدة الأميركية.



تعديل هذه النسبة بالزيادة إلى 3,2%. ولفت التقرير إلى أنه تمت إعادة صياغة بعض الفئات التي يتألف منها المؤشر، فنجد من الصعب القيام بأي مقارنات دقيقة على المستوى التفصيلي بين المنهجيات القديمة والجديدة، إلا أن تأثير قطاع الإسكان (الذي تمثله الإيجارات بصورة أساسية) زادت أهميته بوضوح، حيث ترجيح المؤشر عند 28,9% مقارنة بنسبة 26,7% سابقاً. وفي المقابل، لم يحدث تغير تقريبا في الأهمية النسبية لقطاع المسود الغذائية، حيث ترجيح المؤشر عند 18,4%. ولذلك سسيواصل الاتجاه العام في معدلات التضخم كونه مدفوعاً إلى حد كبير بواسطة قطاعي المواد الغذائية والإسكان. وتتوقع حدوث تباطؤ في تضخم أسعار المواد الغذائية خلال النصف الثاني من 2013، والتي مازالت ترتفع بصورة سريعة نسبياً في مايو 2013 لإحصاء.

تحليل اقتصادي

لما تتميز به من مشروعات ضخمة ذات عوائد مالية هائلة بالنسبة لهم

دول الخليج في مرمى مكاتب الاستشارات القانونية الدولية

فدول منطقة الخليج بالنسبة لتلك المكاتب والشركات العالمية بميزة منطقة ذات نمو وتعد أحد أهم الاهداف الاستراتيجية بالنسبة لمنطقة الشرق الأوسط لما تتميز به من مشروعات ضخمة التي قلما لا يوجد فيها منازعات تحتاج لمكاتب محامين دوليين للتحكيم، مثل ما حدث في قضية مجموعة سعد السعودية ومجموع القصيبي في عام 2009 حيث كانت هناك دعاوى قضائية في لندن وجزر الكايامان، ولا تزال هناك دعاوى حتى يومنا هذا. وهناك العديد من مكاتب المحاماة الدولية قد حشدت ممارساتها للاستفادة من أكثر قدر من القضايا وأعمال التحكيم، حيث يرى المحللون أن تلك المكاتب جذابة بالنسبة إلى العديد من العملاء في الخليج كونها خاصة. فيما قال الشريك الإداري الإقليمي في دي إل إيه بايبر عبدالعزيز الياقوتان حجم فرق التحكيم في الشرق الأوسط قد زاد من 6 إلى 16 خلال الثمانية عشر شهراً الماضية. وتسعى دبي جاهدة لتصبح مركزاً إقليمياً لتسوية النزاعات، وذلك جزئياً من خلال مركز دبي للتحكيم الدولي الذي أنشئ عام 1994، وقد ولدت الأزمة المالية عام 2009 العديد من قضايا التحكيم في دبي، لما حدث من توقف مشاريع وتأخر البعض منها عن موعد انتهائها في جميع أنحاء الإمارة ومنطقة الخليج بشكل عام.

والقضايا التي تحتاج إلى خبراء قانونيين للتحكيم. ويعد بوتس بيكر أحد المكاتب القانونية التي دخلت منطقة الشرق الأوسط واستطاع التكيف بسرعة خلال السنوات القليلة الماضية بعد انهيار فقاعة العقارات في جميع أنحاء المنطقة والأزمة المالية في دبي. كذلك بعد انخفاض اندماج الشركات والاستحواذات مما عزز ببعض الشركات أن تكون مجبورة على خفض الأسعار والاختراق في إيراداتها. فيحاول المحامون الآن استغلال نقطة استمرار دول الخليج والربحية في الإنفاق على قطاعات مثل الطاقة والدفاع والصناعات الثقيلة، في وقت يعاني فيه العالم من المشكلات الاقتصادية المستمرة في الأسواق الغربية حيث معظم شركات المحاماة الرائدة في العالم هناك. كذلك فإن هناك بعض دول الخليج قد حصدت فوائد اقتصادية إضافية جراء الاضطرابات السياسية التي عصفت ببعض البلدان العربية على مدى العشرين ونصف الماضية، حيث انتقل العديد من رجال الأعمال وشركاتهم من البلدان المضطربة إلى مدن مستقرة مثل دبي. وللمرة الأولى قامت بعض شركات المحاماة الدولية بافتتاح مقر لها في مدن الشرق الأوسط. ففي سبتمبر الماضي، افتتح كليري غولتلب ستين آند هاميلتون مكتبه الأول في أبو ظبي.

تسعى مكاتب الاستشارات القانونية الدولية للاستفادة من الأعداد المتزايدة من المشاريع الضخمة في دول منطقة الخليج العربي من خلال التحكيم في المنازعات والأعمال التجارية ذات الصلة بهذه المشروعات، رغم ضعف صفقات نشاط الشركات التجارية في أعقاب الأزمة المالية العالمية، كما يرى البعض من شركات المحاماة أن الشرق الأوسط منطقة توجد بها بعض الاضطرابات التجارية، كما أن هناك العديد من الفرص في دول منطقة الخليج لما لدى دول الخليج من شهيتها للاستثمارات الصناعية ومشروعات البنية التحتية التي قد ينتج عنها عدد متزايد من المنازعات التجارية والقانونية.

وخلال الفترة الماضية قام مكتب بيكر بوتس للاستشارات القانونية بالولايات المتحدة بتعيين مجموعة كاملة تتكون من 14 محامياً من مجموعة نورتون روز فولبرايت للاستشارات القانونية في دبي لتعزيز قدرته وكفاءته فريقه للتحكيم في منطقة الشرق الأوسط باعتبارها من الأسواق النامية. ونقل جون يونسييرج أحد المحامين المنضمين ليبيكر بوتس إنه يمكنه مراقبة اتجاه السوق عن طريق حجم المشاريع ومواقعها، كذلك يمكنه أن تتوقع مواقع والبلدان التي ستكون فيها هناك منازعات، ففي الماضي لم تكن هناك نية أو أي مجال للتقاضي بعكس الآن فهناك الكثير من المنازعات

محمد فاخوري